

## 第3回持続可能なまちづくり研究会 議事要旨

### 1. 日時

平成24年3月12日（月）18:00～20:00

### 2. 場所

中央合同庁舎第3号館4階 国土交通省幹部会議室（東京都千代田区霞が関2-3-1）

### 3. 出席者（五十音順、敬称略）

植村 公一、清水 雅彦（座長）、住田 昌弘、竹宮 裕二、藤本 欣伸、森田 朗、  
横山 禎徳

### 4. 議事

- （1）持続可能なまちづくりに関する補足説明
- （2）UR都市機構からのヒアリング
- （3）都市の再生（住宅団地以外）についての意見交換
- （4）提言骨子・案について
- （5）検討のスケジュールについて

### 5. 議事概要

- UR賃貸住宅の耐震化の状況等について事務局から説明がなされた後、質疑応答を行った。
- UR都市機構から、都市再生事業の事業機会等に係るヒアリングを行い、質疑応答を行った。
- 委員より、都市の再生（住宅団地以外）について意見陳述を行った。
- 研究会の提言骨子・案及び今後の検討スケジュールについて確認された。
- 次回研究会までの間（3月19日18:30～）に、民間有識者の方からのヒアリングを実施することとした。

主な質問・意見は次のとおり（事務局説明及びヒアリングに係る質問は省略）

- ・被災地の復興まちづくりについては、ハードとソフトが一体になった取り組みが必要。就業機会を創出し生活が成立する経済基盤を提供すること、小規模事業の経営再開のためスモール・ファイナンスを提供すること、高齢者も含めすべての世代が共存・循環する上で必要な医療・介護施設を優先的に再整備すること、低床小型バスなどの移動手段を確保すること等が重要。また、緊急時に迅速に避難できるシステムを組み込むため、地震・津波に強い建築物の計画的配置、地域特性を活かす地元建築家の活用、避難経路・情報提供等からなるシステムを構築することが必要。これらの施策に対してURの果たすべき役割は全体観を持ったプロデューサー機能であり、そのために新たな能力を獲得する必要がある。具体的には、全体構想を社会システムの発想から組み立てる構想力、信頼できる目立たない調整能力、多様な分野の理解と活用能力が求められる。

- ・URは、密集市街地の整備改善に関し、よい先行事例をできるかぎり幅広く説明・広報し住民の意欲喚起を行うべき。住民のまちづくりのイメージ作りに参画し、地域に密着しつつ地元リーダーとの共同作業を進める「接着剤」になれるのはURしかない。また、地方公共団体と民間事業者との方向性を調整し、地方公共団体の知見を補完し経験値を高め、関係者によるソフト運営の仕組みへの関心呼び起こす役割が重要。これらを運営する役割は同時にファシリティ・マネージャーでもあり、信用性のある公正中立な立場からこの役割を関係者に認知させて成果をあげる必要がある。
- ・地方都市の中心市街地の活性化については、地方都市の経済が「消費経済」であることを踏まえ、「人のにぎわい」を醸成するため他者に事業機会を譲るシステムを実現し、地域が若返ることが重要。URは、人を呼び込めるノウハウを全国から収集・説明・説得するプロデューサー機能を果たすべき。
- ・URの膨張への懸念が債務をさらに生じさせる懸念につながり、改革工程表に現れたように事業に一定の条件を付した仕組みとしてなっている。
- ・被災地の状況から同様の復興支援業務を実施できる機関は他になく、尽力しつつも「債務を増やさない」ことを確実に実行できればURに対するイメージは変わるのではないか。
- ・URに当面もっとも求められているのは震災復興への貢献。まちづくりを事業というフィルターを通して見られる高い専門性をもった専門家集団は他に類がなく、震災復興のまちづくりでは、モデルタウンとなるものをまず整備することが重要。
- ・「国民負担を最小化する」ことや「不可逆的に改革を進める」ことについて、中立的な外部監査法人の活用等により、無駄遣いをしていないことを情報開示することが重要。
- ・社会資本の整備は公的な役割として必要。民間事業者では対応困難な事業についても公的な存在だからこそ実現が可能。
- ・関係者間の調整、コーディネート業務を通じて、モデル的な貢献を示し、アピールすべきであり、貢献に見合う適切なフィーを取ることも問題ない。
- ・UR賃貸住宅のREIT化は負債を返済する解決法と成り得るのではないか。
- ・東北の復興の進捗には人材不足が大きな影響。URは他のプロジェクトを止めてでも震災復興に取り組むという気概を持って震災復興に取り組むべき。
- ・震災復興においてURがモデルタウンを早期に整備しこれまで培ってきたインフラを整備する機能・能力をアピールする必要がある。
- ・低炭素まちづくり、コンパクトシティ、高齢社会への対応など多様な課題を総合化する機能がURには求められ、これまでのノウハウに加えて得るべき知見もある。
- ・国の予算をうまく地域へ導入するため、交付金や補助金を使いこなすコーディネート能力がURに期待される。
- ・UR賃貸住宅のプライシングをどのようにすべきか。独占的なプライシングは問題であるが、市場と競争性のあるプライシングが求められる一方で「国民負担を最小化する」ためには債務に対して適切なプライシングとする必要もある。